



COMUNE DI PONTEREDERA

Provincia di Pisa

1° SETTORE "PIANIFICAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA E LAVORI PUBBLICI"



3° SERVIZIO "URBANISTICA"

Oggetto: **VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER DIVERSA DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA F SOTTOZONA F2 "PARTI DEL TERRITORIO A CARATTERE PRIVATO DESTINATE AD ATTIVITA' E SERVIZI DI INTERESSE GENERALE" COMPARTO N. 9 UTOE 1B1b PONTEREDERA OVEST – ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 32 DELLA L.R. N. 65/2014**

RELAZIONE TECNICA

del Responsabile del Procedimento ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 65/2014.

Premessa

La presente relazione tratta la proposta di variante al Regolamento Urbanistico (RU) approvato a seguito di monitoraggio con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 17 marzo 2015 finalizzata al cambio di destinazione urbanistica dell'area che ospita la sede della Pubblica Assistenza Pontedera in via Profeti 10 all'interno dell'UTOE 1B1b a prevalente carattere residenziale di Pontedera Ovest da Zona F2 – Parti del territorio a carattere privato destinate ad attività e servizi di interesse generale (art. 12.3 della NTA del RU) a Zona F1a – Parti del territorio destinate a verde ed attrezzature pubbliche, di pubblica utilità o pubblico interesse (art. 12.1 delle NTA del RU).

L'area è rappresentata al Catasto Fabbricati nel foglio n. 22 particella n. 636 di proprietà del Comune di Pontedera (di cui la Pubblica Assistenza Pontedera è superficiaria) e dai terreni rappresentati sempre al Catasto Fabbricati nel foglio n. 22 particella n. 1140 e 1141 di proprietà esclusiva della Pubblica Assistenza Pontedera.

Le modifiche rientrano tra le disposizioni procedurali semplificate stabilite al Capo IV della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, in quanto hanno ad oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato così come definito dalle disposizioni transitorie dall'art. 224 e non comportano variante al Piano Strutturale.

Quadro conoscitivo di riferimento

L'area interessata dalla Variante è ubicata in prossimità del limite meridionale dell'UTOE 1B1b a prevalente carattere residenziale di Pontedera Ovest all'interno di via Profeti, n. 10 e si contraddistingue per

essere pressoché pianeggiante con quote mediamente compresa tra + 14.12 e + 14.35 metri sul livello del mare. Sotto il profilo litologico l'area è caratterizzata da terreni costituiti da depositi alluvionali recenti prevalentemente di natura limo argillosa di normale consistenza, tendenzialmente più sabbiosi nelle fasce attigue ai corsi d'acqua dell'Era e dell'Arno. L'area non presenta fenomeni di dissesto tali da costituire un pericolo per la stabilità delle future strutture. Sotto il profilo idrogeologico il sottosuolo è caratterizzato da due acquiferi diversi tra loro: un acquifero superficiale di tipo freatico contenuto in terreni mediamente permeabili che si trova ad una profondità di 6/7 metri rispetto al piano di campagna alimentato dalle precipitazioni atmosferiche con oscillazioni da 1 a 6 metri; un acquifero di tipo artesiano più profondo che si trova ad una profondità di 25/30 metri rispetto al piano di campagna. Tali caratteristiche degli acquiferi rendono media la vulnerabilità idrogeologica del sito da eventuali fattori contaminanti.

In merito invece alla pericolosità idraulica del sito, l'area è classificata in pericolosità media come dimostrato dagli studi geologici e idraulici correlati al piano strutturale approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 20 gennaio 2004 e non rientra nelle classi di pericolosità idraulica elevata (P3 – Alluvioni frequenti con Tempi di Ritorno \leq 30 anni) del PGRA del Fiume Arno approvato con deliberazione n. 235 del 3 marzo 2016 dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno. Sulla base del quadro conoscitivo vigente, il piano attribuisce all'area la classe di fattibilità n. 3 condizionata per la quale agli interventi sono richieste indagini di dettaglio condotte a livello di area complessiva (art. 17 delle NTA del RU).

L'ambito paesaggistico n. 8 (Piana Livorno – Pisa – Pontedera) in cui si inserisce la Variante, presenta i caratteri del tessuto urbano a prevalente funzione residenziale costituito da isolati aperti e lotti residenziali isolati (T.R. n. 2) come individuato dal PIT a valenza di piano paesaggistico approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n. 37 del 27 marzo 2015.

Obiettivo della variante

L'obiettivo della Variante come accennato nelle premesse è quello di modificare la destinazione urbanistica dell'area individuata al Catasto Fabbricati nel foglio n. 22 particella n. 636, 1140 e 1141 da Zona F2 – Parti del territorio a carattere privato destinate ad attività e servizi di interesse generale (art. 12.3 della NTA del RU) a Zona F1a – Parti del territorio destinate a verde ed attrezzature pubbliche, di pubblica utilità o pubblico interesse (art. 12.1 delle NTA del RU).

Tale necessità scaturisce dalla richiesta di variante urbanistica presentata in data 30 novembre 2016 (prot. n. 42496/2016) dalla Pubblica Assistenza Pontedera al fine di uniformare le previsioni urbanistiche dell'area su cui insiste il fabbricato destinato a sede della Pubblica Assistenza con quelle poste immediatamente a confine destinate a verde ed attrezzature pubbliche, di pubblica utilità o pubblico interesse (Zona F1a). È infatti intenzione della Pubblica Assistenza ampliare i servizi socio-sanitari, realizzando un nuovo fabbricato in corpo staccato finalizzato all'attività poliambulatoriale, liberando l'attuale sede di tali servizi al fine di ampliare l'attività di protezione civile e di assistenza sociale.

L'istanza prevede inoltre di convenzionarsi con l'amministrazione comunale per la manutenzione dell'area destinata a verde pubblico posta a sud-est della sede al fine di migliorare l'aspetto estetico del quartiere e di terminare le opere di urbanizzazione del parcheggio pubblico posto ad ovest della stessa sede.

Entrambe le aree, in base al regolamento urbanistico vigente, sono ad oggi ricomprese all'interno del comparto n. 1 di tipo F2 in corso di attuazione di proprietà della Giusti per l'Edilizia Spa.

Preso atto delle richieste, il 3° Servizio "Urbanistica" ha predisposto una variante allo strumento di pianificazione urbanistica dove si propone al Consiglio Comunale unicamente il cambio di destinazione urbanistica da zona F2 a Zona F1a di un'area di circa 4.235,80 mq posta all'interno di via Profeti.



Figura 1 - Individuazione dell'area oggetto di variante all'interno dell'UTOE 1B1b Pontedera Ovest: stato attuale (figura a sinistra), proposta di variante (figura a destra).

La variante si compone oltre alla presente "Relazione Tecnica del Responsabile del Procedimento ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 65/2014", dai seguenti elaborati che esplicitano le modifiche proposte:

- Tav. 3b Quadro generale Pontedera Centro – Stato vigente (Scala 1:5.000);
- Tav. 3b Quadro generale Pontedera Centro – Proposta di variante (Scala 1:5.000);
- Tav. 4a UTOE a prevalente carattere residenziale Pontedera Centro – Stato vigente (Scala 1:2.000);
- Tav. 4a UTOE a prevalente carattere residenziale Pontedera Centro – Proposta di variante (Scala 1:2.000);
- Stralcio art. 53 comma 6 delle NTA del RU – Stato vigente;
- Stralcio art. 53 comma 6 delle NTA del RU – Proposta di variante.

Concorre a definire il quadro documentale della variante anche la relazione motivata e il provvedimento di esclusione a Valutazione Ambientale Strategica entrambi redatti ai sensi dell'art. 5 comma 3 ter della legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10.

Considerazioni sulla proposta di variante

In riferimento all'istanza di cambio di destinazione urbanistica dei terreni individuati al Catasto Fabbricati nel foglio n. 22 particella n. 549, 598, 636, 1140 e 1141, si ritiene che la proposta possa essere

accolta, in quanto coerente con le destinazione d'uso ammesse dall'art. 12.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 17 marzo 2015 pubblicato sul BURT n. 16 del 22 aprile 2015.

In particolare nelle zone F1a trovano collocazione oltre alle aree destinate a verde pubblico attrezzato anche le superfici destinate ad accogliere le nuove attrezzature sanitarie sede di associazioni di volontariato i cui parametri edilizio-urbanistici saranno definiti in sede di progettazione definitiva dell'opera pubblica o d'interesse pubblico in base ai criteri e ai parametri di legge vigente salvo il rispetto della distanza tra fabbricati (DF), dalle strade (DS) e il rapporto di permeabilità (Rp).

Le nuove attrezzature d'interesse pubblico in zona F1a potranno essere attuate da soggetti privati diversi dall'Amministrazione Comunale tramite il rilascio di un permesso di costruire convenzionato (rif. art. 28 bis DPR n. 380/2001 e art. 26 delle NTA del RU) che determini attraverso la stipula di una convenzione tra i soggetti interessati, il dimensionamento, le modalità di attuazione e gestione delle opere e ne garantisca le finalità sociali e di pubblico interesse.

La modifica riguarda unicamente aspetti legati alla pianificazione urbanistica, lasciando invariati gli aspetti generali relativi alla pericolosità e fattibilità geologica, idraulica e sismica già approfonditi in sede di formazione del piano strutturale e del regolamento urbanistico.

La variante al RU in esame, rientra nella fattispecie individuata dall'art. 30, comma 3 della L.R. n. 65/2014, in quanto ha per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato (*Figura 2*), così come definito all'art. 224 della stessa legge regionale, e non comporta variante al piano strutturale. In particolare, l'art. 224 *“Disposizioni transitorie per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato”* della L.R. n. 65/2014, considera territorio urbanizzato le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nei piani strutturali vigenti al momento dell'entrata in vigore della stessa legge.

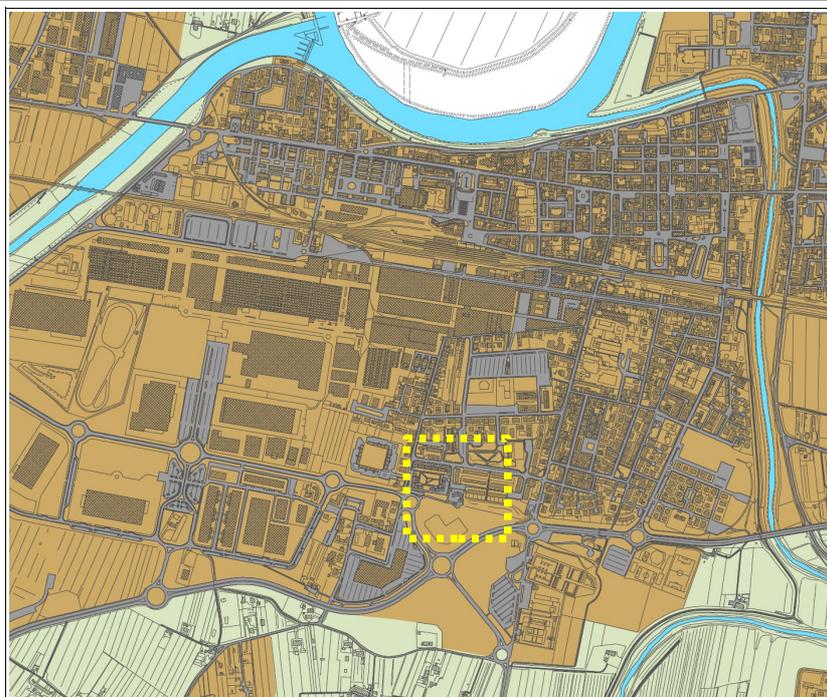


Figura 2 - Individuazione del territorio urbanizzato dell'UTOE 1B1b ai sensi dell'art. 224 della L.R. n. 65/2014, in colore marrone (territorio urbanizzato), in colore verde chiaro (territorio rurale).

L'individuazione di cui sopra è rinvenibile nella tavola n. 14c - Sistemi e UTOE del piano strutturale approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 20 gennaio 2004 prendendo a riferimento il perimetro delle UTOE concernente il subsistema insediativo di pianura e di collina, come rettificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 17 marzo 2015.

Per quanto riguarda l'attività di valutazione ambientale strategica (VAS), si ritiene che la modesta variazione non necessita di una nuova procedura di valutazione, in quanto le scelte pianificatorie all'interno dell'UTOE sono state opportunamente valutate nell'ambito di formazione del 2° Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 17 marzo 2015. Inoltre si ritiene che nel caso specifico si possa applicare il caso di esclusione a VAS previsto all'art. 5 comma 3 ter della L.R. n. 10/2010 che prevede *“Nei casi di varianti formali, di carattere redazionale o che comunque non comportino modifiche alla disciplina di piano già sottoposto a VAS, l'autorità procedente può chiedere all'autorità competente una procedura di verifica di assoggettabilità semplificata al fine di verificare che tali varianti non comportino impatti sull'ambiente.”*

A tal fine si è provveduto alla redazione di apposita relazione motivata trasmessa all'autorità competente in materia ambientale (Dirigente del 2° Settore “Manutenzioni, Ambiente e Protezione Civile), il quale si è espresso con provvedimento motivato di esclusione a VAS.

Inoltre si ritiene la modifica al regolamento urbanistico coerente con gli obiettivi specifici individuati dalla III invariante del PIT a valenza di piano paesaggistico approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n. 37 del 27 marzo 2015, in quanto l'individuazione di una superficie da destinare ad una nuova attrezzatura sanitaria possa contribuire alla realizzazione di una nuova centralità urbana e alla dotazione di servizi di interesse pubblico.

In merito alla seconda istanza, relativa alla possibilità di convenzionarsi con l'amministrazione comunale per la manutenzione dell'area destinata a verde pubblico posta a sud-est della sede e di terminare le opere di urbanizzazione del parcheggio pubblico posto ad ovest della stessa sede, si ritiene che tale eventualità possa attuarsi con successivo atto convenzionale previo acquisizione anticipata al patrimonio pubblico delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione tramite accordi intervenuti con la proprietà ai sensi dell'art. 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

Conclusioni

Per i contenuti esposti, si ritiene che il Consiglio Comunale possa autorizzare la modifica del regolamento urbanistico, adottando e successivamente approvando la variante semplificata al regolamento urbanistico ai sensi dell'art. 42, secondo comma, lettera b) del D.Lgs n. 267/2000 e ai sensi dell'art. 32 della L.R. n. 65/2014 in quanto la variante non comporta impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato.

L'iter di approvazione seguirà il procedimento disposto dall'art. 32 della L.R. n. 65/2014, che specifica che una volta adottata la variante semplificata sarà pubblicata sul BURT, dandone notizia a Regione e Provincia di Pisa e pubblicata sul sito istituzione dell'Ente nell'apposita sezione Amministrazione Trasparente, sottosezione Pianificazione e Governo del Territorio.

Gli interessati, potranno presentare osservazioni nei trenta giorni successivi alla pubblicazione sul BURT. Decorso il termine precedente, la variante sarà approvata dal Consiglio Comunale che controdedurrà

in ordine alle osservazioni pervenute e pubblicherà il relativo avviso sul BURT. Qualora non saranno pervenute osservazioni, la variante diventerà efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto.

Pontedera, 21 febbraio 2017

F.to digitalmente

Istruttore Direttivo Tecnico
del 3° SERVIZIO "URBANISTICA"
arch. pianificatore Marco SALVINI

il Dirigente del 1° SETTORE
"PIANIFICAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA E
LAVORI PUBBLICI"
arch. Massimo PARRINI



COMUNE DI PONTEREDERA
Provincia di Pisa

1° SETTORE “PIANIFICAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA E LAVORI PUBBLICI”

3° SERVIZIO “URBANISTICA”

CERTIFICAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 65/2014.

In ragione di quanto sopra descritto, il sottoscritto arch. Massimo Parrini, in qualità di Responsabile del Procedimento per la variante semplificata al Regolamento Urbanistico,

ATTESTA E CERTIFICA:

- che il procedimento di formazione della variante semplificata al Regolamento Urbanistico del Comune di Pontedera si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti e in particolare con la legge regionale 10 novembre 2014, n. 65;
- che la variante semplificata al Regolamento Urbanistico si è formato in coerenza con gli strumenti di pianificazione territoriale vigenti, ovvero:
 - con il Piano di Indirizzo Territoriale a valenza di piano paesaggistico approvato con Deliberazione di Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n. 37;
 - con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, approvato con deliberazione di Consiglio Provinciale n. 7 del 13/01/2014;
 - con il Piano Strutturale del Comune di Pontedera, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 20 gennaio 2004 e successiva variante semplificata approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 17 marzo 2015;

Pontedera, 21 febbraio 2017

il Dirigente
del 1° SETTORE “PIANIFICAZIONE
URBANISTICA, EDILIZIA E LAVORI PUBBLICI”
arch. Massimo PARRINI